

# Nutzung einer Gewerbebrache oder der Blick durch eine neo-romanische Giebelrosette

Stracke, Ferdinand

Veröffentlicht in:  
Jahrbuch 1988 der Braunschweigischen  
Wissenschaftlichen Gesellschaft, S.83-93



Verlag Erich Goltze KG, Göttingen

14.10.1988 in Braunschweig

## **Nutzung einer Gewerbebrache oder der Blick durch eine neo-romanische Giebelrosette**

Von **Ferdinand Stracke**

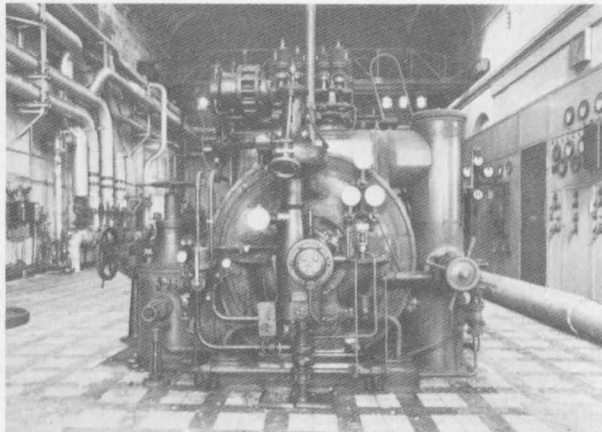
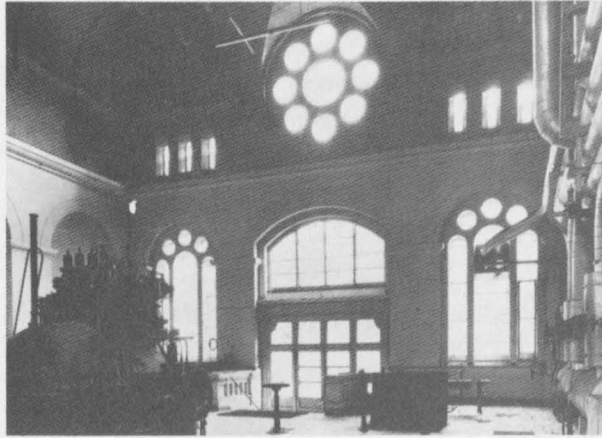
### **Erfahrungen**

Arbeit im Bestand ist kein neues Aufgabenfeld des Architekten. Bauen bedeutete immer sowohl Erfindung von Neuem, angetrieben von Zeitgeist und Technik als auch Umgang mit der materiellen Substanz des bereits Gebauten. Die Wiederverwendung, die Reparatur, die neue Sinnggebung für alte Hüllen, auch die stilistische Überformung, *rigoros und einfühlsam je nach Gesellschaftsform und Wirtschaftskraft* haben Baugeschichte gemacht.

Die Jahre des Baubooms in der BRD haben uns einem quantitativen Sättigungsgrad mit Neu-Gebautem angenähert. Die langjährige Konzentration auf das Neue förderte zugleich eine Wegwerf-Mentalität gegenüber dem Alten. Nicht gegenüber dem historischen Prachtstück! Das wurde, wie die antike Kommode im kühl-eleganten Environment einer modernen Wohnung gepflegt, präpariert, in Kontrast gesetzt, aber auch zugleich vereinzelt und seines ursprünglichen Kontextes entkleidet. Mit dem „Alten“ ist hier somit nicht das Besondere gemeint, sondern das Gewöhnliche, der Zweck-Bau, auch Nutzungs-Objekt genannt, das in jüngerer Vergangenheit zuweilen noch nützlicheren Nutzungsobjekten zu weichen hatte. Es ist auch heute noch nicht so, daß die Erfolge der Denkmalpflege, die diesen Mechanismus durchbrechen konnten, den ungeteilten Konsensus des sogenannten breiten Publikums finden. Eine neue Kreissparkasse statt eines ehemaligen, seiner Funktion längst beraubten Acker-Bürgerhofes an der Hauptstraße einer ländlichen Kleinstadt wird immer noch als Gewinn und als Zeichen des Fortschritts gefeiert. Überzeugungsversuche, um im Beispiel zu bleiben, den von der Evolution des Verfalls gezeichneten Acker-Bürgerhof in eine Kreissparkasse umzubauen, scheitern auch heute noch an Argumenten, die schwer zu entkräften sind:

- Erinnerung versus Wirtschaftlichkeit und Funktionalität,
- Geschichtlichkeit versus Statusdarstellung oder,
- Emotion versus kalkulierbare Rationalität.

Dennoch ist zu konstatieren, daß sich das argumentative Umfeld für Erhaltung, Umbau und Wiedernutzung wesentlich verbessert hat. Für politisch und ökonomisch Handelnde allerdings ist die These von gewandelter Werthaltung und verändertem Zeitgeist noch nicht verlässliches Allgemeingut geworden, so, wie es Architekten nach einer vollzogenen Kurskorrektur anzunehmen geneigt sind. Wenn es nicht gewandelte Wertsicht, die sie über Umbau und Substanz nachdenken läßt, so ist es die mittlerweile gesetzlich abgesicherte Autorität der Denkmalpflege, ihre Mittelzuweisungen und die angebote-



*Abb. 1:  
Generatorenhalle, Generator*

nen verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten für getätigte Investitionen, die den Umgang mit Vorhandenem aktualisiert.

Solange Arbeit im Bestand sich auf die Einfügung oder Wiederherstellung eines Objektes in einem intakten Ensemble beschränkt, Nutzungsart und Nutzungsprogramm sowie Investitionsrahmen geklärt sind, bedeutet dies für den Architekten eine Aufgabe, die seine stilistische und technische Phantasie herausfordert, in ihren Konsequenzen aber überschaubar bleibt. Weitet sich das Aufgabenfeld auf einen größeren Bereich aus, der nicht nur wiedergenutzt, sondern anders genutzt werden soll, dann werden die Programme unschärfer, die Inponderabilien vielfältiger und die Konsequenzen komplexer und schwerer übersehbar.

Das Arbeitsinstrumentarium der Objektplanung und -abwicklung haben wir parat, die auf Prozeßsteuerung angelegten Instrumentarien der Quartiersplanung sind vorhanden und erprobt. Auch das noch relativ neue instrumentelle Arsenal für die Quartierssanierung, die auf Nutzungserhaltung abzielt, ist verfügbar. Keines von ihnen jedoch greift in Zusammenhang mit großflächiger Umnutzung im Bestand jeweils einzeln. Die gewohnte Schichtung der Arbeitsebenen ist aufgelöst. Die Gleichzeitigkeit von langintervalligem stadtplanerischen Handeln und parallel dazu notwendige Arbeiten am baulich-konstruktiven Detail erfordern eine neue instrumentelle bzw. methodische Organisation des Vorgehens, Gewohnte und eingefahrene Ressort-Zuständigkeiten und Kompetenzen in beteiligten Verwaltungen werden aufgebrochen und verlagert. Fragen der Verwertung und Vermarktung bleiben dort offen, wo nur mit Nutzungsmaßnahmen gearbeitet werden kann und Wirtschaftlichkeitsberechnungen noch nicht möglich sind. Dies wiederum erzeugt Skepsis bei Investoren und Kreditinstituten. Die Auflistung von Restriktionen und ungewöhnlichen Widerständen ließe sich weiterführen: Hypothekenlasten, die auf Ablösung durch wirtschaftliche Verwertung drängen, Altlasten aus Zeiten unbekümmerter industrieller Produktion; bautechnische Ungeheuerlichkeiten; Meinungsstreit um die wahre Denkmalpflege; Stagnation im Wohnungsmarkt; und zur Abrundung der Randbedingungen der vielzitierte Cordon planungs- und baurechtlicher Gesetze und Bestimmungen. Doch nicht der Relativierung des Ergebnisses sollte das Lamento über die widrigen Umstände dienen, sondern nur der Einordnung in eine vielschichtige Realität.

### Das Projekt

Die Werksanlage der ehemaligen Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarnspinnerei, der „Nordwolle“ in Delmenhorst wurde 1981 als Produktionsstätte aufgegeben. Sie umfaßt ein Areal von 25 ha, größer als die Innenstadt von Delmenhorst. In ihrer funktionalen Vollständigkeit, in der Homogenität ihrer Gestalt und in ihrem Erhaltungszustand stellt sie einen Archetypus dar, ein Objekt für die moderne Industrie-Archäologie und den Denkmalschutz.

Die überkommene Anlage wurde ab 1884 erbaut und spiegelt das soziale Selbstverständnis und den paternalistischen Führungsstil der industriellen Familie Lahusen eindrucksvoll wider. Die rein funktionalistisch auf Produktionsablauf und Wachstum konzipierte Fabrik mit Lager, Wasserturm und ausgedehnter eingeschossiger Werkshalle umschließt einen Kernbereich, das Energiezentrum mit Kesselhaus, Generator und Schornstein. Es ist eine Inszenierung in neo-romanischer Backsteinarchitektur. Wie eine äußere Fassung legen sich um diesen eigentlichen Fabrikbereich die Verwaltung, die Direktorenvilla mit ausgedehntem Park, Beamtenhäuser, eine Speiseanstalt, ein Mädchenheim in klösterlicher Bauart und im Norden die sogenannte „Heimsiedlung“, eine Arbeiterkolonie. Den Erhaltungszustand verdankt die Anlage der Tatsache, daß nach einem spektakulären Bankrott in den 30er Jahren Nachfolgeunternehmen nie mehr die Größe des internationalen Konzerns erreichten und somit kein Veränderungs- oder Erweiterungsdruck bestand (Werksarchitekten Weyhe und später Deetgen).

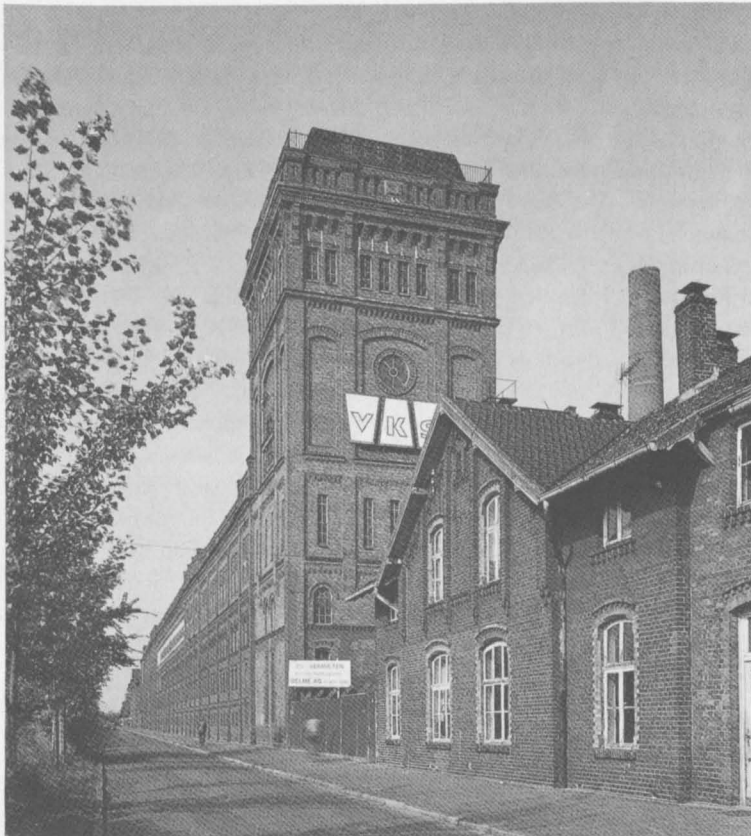


Abb. 2

Im Auftrag der Delme AG, die den Grundbesitz heute verwaltet und in enger Zusammenarbeit mit dem Niedersächsischen Institut für Denkmalpflege und der Stadtverwaltung Delmenhorst wurde vom Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landschaftsplanung mit dem Büro Stracke + Partner eine Rahmenplanung zunächst mit dem Ziel erarbeitet, die Umwidmung der Werksanlage im Flächennutzungsplan herbeizuführen, um später auf dieser Basis Teilbebauungspläne zu erarbeiten.

Über alternative Strukturkonzepte und deren Auswertung wurden schrittweise folgende Essentials für Nutzung, Erschließung und Gestalt fixiert:

- Die Werksanlage wird weitgehend zu einem Wohnstadtteil umgewandelt mit einem breit gefächerten Typenangebot und Möglichkeiten der Eigentumsbildung auch für mittlere Einkommenschichten.
- Arrondierung der ehemaligen Heimsiedlung im Norden, Sanierung der vorhandenen Wohnbausubstanz.

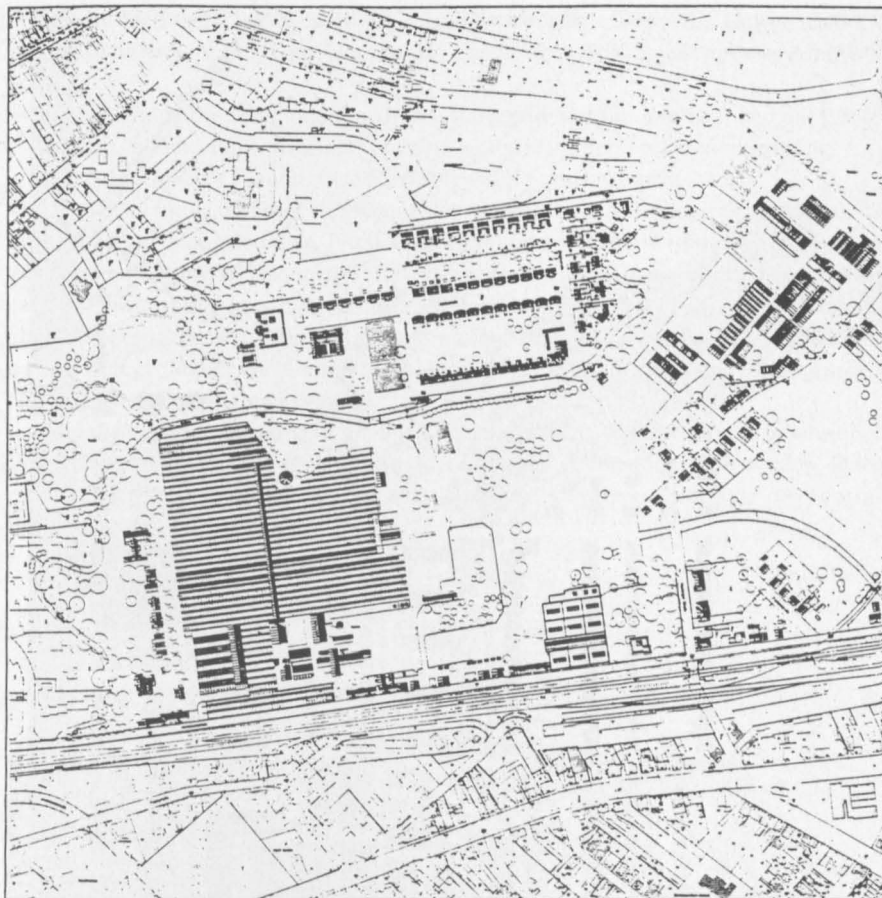


Abb. 3:  
Lageplan

- Umwandlung der großen Sheddachhalle in ein verdichtetes Winterquartier unter Erhaltung der Ränder, der typischen Dachlandschaft und der Konstruktionsraster nach Gesichtspunkten des flächen- und kostensparenden Bauens (Reihenhäuser und Gartenhofhäuser).
- Die Neubebauung der östlichen Brachflächen mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken, im strukturellen Aufbau jedoch an der vorhandenen Heimsiedlung orientiert. – Entlang der Bahn (Verwaltungsgebäude, Lager, Turm) Ausweisung eines Mischgebietes (abgestuft I und II), mit Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung (Pufferzone, Emmissionschutz zur Bahnlinie).

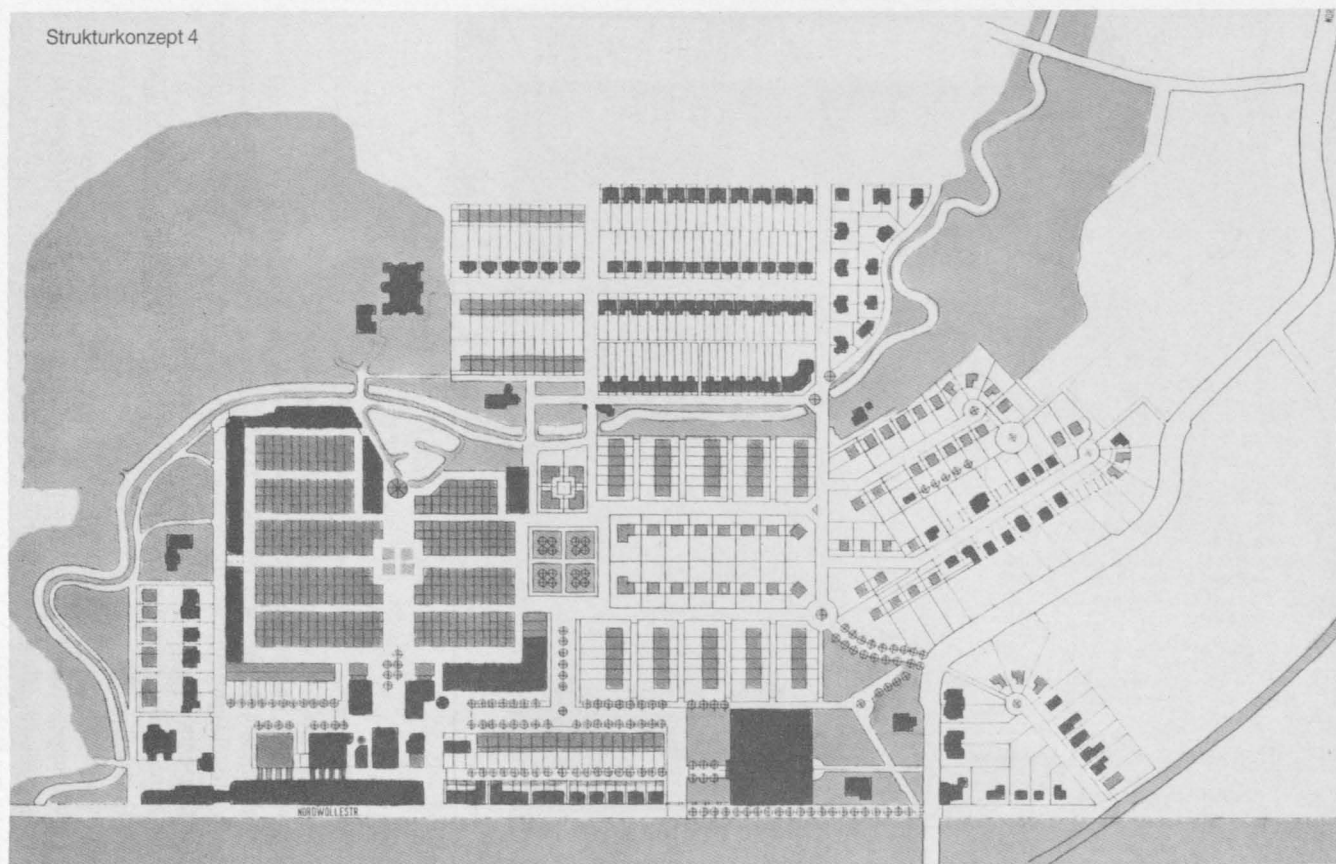


Abb. 4



- Sondernutzungen im ehemaligen „Energiezentrum“: Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen, Umbau des ehemaligen Mädchenheimes in Altenwohnungen.
- Einbeziehung des vorhandenen Grüns (Parkrand und Baumalleen) und der Wasserflächen (Delme-Fluß, Klärteich) in eine neue Grün- und Freiflächenordnung.

Nach dreijähriger Planungsarbeit ist folgender Status erreicht:

Die Bauleitplanung im Sinne des Konzeptes ist abgeschlossen. Baugenehmigungen für Weiterbau der Heimsiedlung, Umbaumaßnahmen im Bestand und die Umwandlung der Shedhalle in ein Wohnquartier sind erteilt. Hier werden in diesem Jahr etwa 40 von ca. 200 Häusern fertiggestellt. Der Umbau des Mädchenheimes in ein Seniorenheim ist abgeschlossen. Umbau und Erhaltungsmaßnahmen im gewerblichen Bereich sind bereits weit gediehen. Die Generatorenhalle mit der neoromanischen Rosette wurde in ein Industriemuseum umgewandelt.

Mit dieser Aufzählung sind zugleich Planungs- bzw. Arbeitsebenen beschrieben. Wie weit ihre komplexe Verflechtung geht, soll im folgenden dargestellt werden. Dabei ist die Antizipation möglicher aber nicht gesicherter späterer Zustände das zentrale Problem.

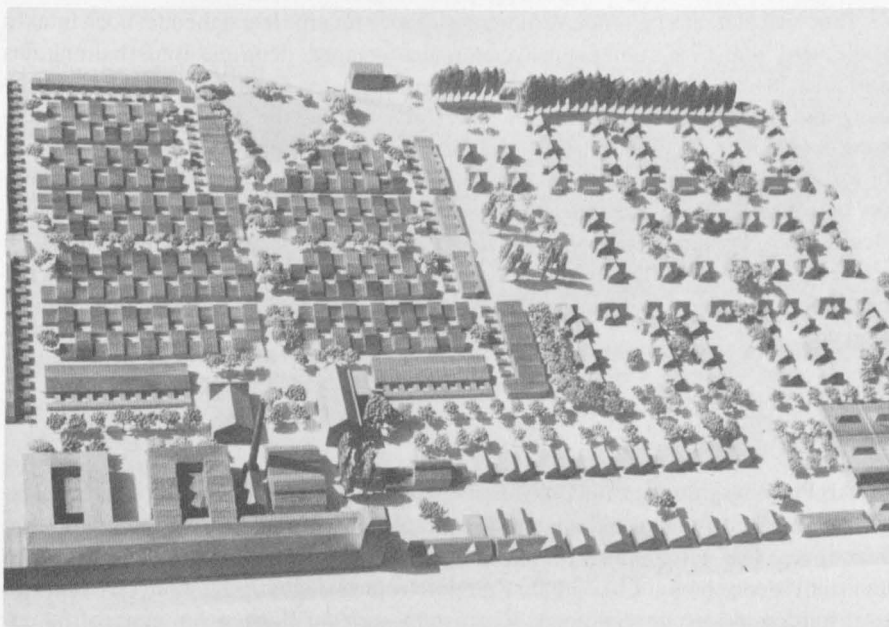


Abb. 5:  
*Massenmodell*



## A Der Rahmenplan

Die generellen Nutzungszuweisungen für Teilbereiche des Gesamtareals ergeben sich aus Lage, Erschließungsqualität, Bausubstanz. Die Denkmalpflege, gestützt auf ein qualifiziertes Gutachten, drängt auf weitgehende Erhaltung. Die Stadt stellt sich ein Wohngebiet nach Strukturmustern vor, wie sie ihr bekannt sind. Diese schließen eine weitgehende Erhaltung der für Wohnungsbau vorgesehenen Teilbereiche aus. Um die unterschiedlichen Zielvorstellungen zu einem Konsensus zu bringen, wird es erforderlich, mögliche Wohnformen unter den gegebenen Bedingungen bereits auf der Arbeitsebene des Flächennutzungsplans relativ genau zu definieren. Das gilt vor allem für den Bereich der eingeschossigen Sheddach-Halle mit einer Ausdehnung von 240 + 230 m, die neben den mehrgeschossigen Lager- und Verwaltungsbauten das merkmalsbildende Gestaltelement der Fabrikanlage darstellt. Festlegungen für die entwickelten Reihen- und Gartenhofhäuser werden in die verbindliche Bauleitplanung übernommen und damit vorfixiert. Ob der regionale Wohnungsmarkt Art und Menge dieser Typen annehmen wird, bleibt ungesichert. Testgespräche mit Maklern und potentiellen Käufern machen deutlich, daß sich kein Mensch, die leerstehende Riesenfabrik vor Augen, vorstellen kann, hier ein akzeptables Wohnumfeld zu finden. Die gleiche Unsicherheit begleitet die Nutzungsvorschläge für andere Baubereiche. Es entstehen alternative Angebotsplanungen, deren Spektrum jedoch durch die zu treffenden Festlegungen dem Rahmen der Bauleitplanung definiert bzw. eingegrenzt werden müssen. Schon hier beginnt die Gratwanderung zwischen Bindung und Offenheit.

Eine sich plötzlich bietende Vermietungschance für eine leerstehende, noch intakte Halle wird vom Eigentümer selbstverständlich genutzt, denn die Bauerhaltung des morbiden Bestandes, zumindest seine Sicherung, kostet Geld. Eine partielle Festlegung löst eine Kettenreaktion neuer Überlegungen aus, die den Gesamtzusammenhang ebenso betreffen wie ad hoc-Entscheidungen zur raschen Wiederherstellung eines historischen Fassadenteiles, eines Teilabrisses oder der Erneuerung der Haustechnik der betreffenden Halle. Daneben geht das Planfeststellungsverfahren seinen Gang mit Beschlüssen, Fristen, Beteiligungen, Einwendungen und Änderungen und schließlich seiner Genehmigung. Die mittlerweile aus unvorhersehbaren Ereignissen und Tatbeständen resultierende Liste der Planungs-Änderungswünsche wächst: Revision ist angesagt.

### 1. Fazit

Als Planungsgrundlage für Umwidmungs- und Umbaumaßnahmen reichen der Flächennutzungsplan in Verbindung mit Rahmenplänen, die lediglich Leitlinienfunktion haben, aus. Das verbindliche B-Planverfahren ist zu inflexibel und zu zeitaufwendig und sollte wenigstens auf bestimmte Zeit durch ein verfügbares Lenkungs-gremium ersetzt werden, dessen übergreifende Kompetenz auch das Baugenehmigungsverfahren einschließt. Unmittelbare Steuerungs- und Entscheidungsmöglichkeiten statt formalisiertem Verfahren!

## **B Umbau am denkmalgeschützten Bestand**

Umbauerfordernisse ergeben sich mittlerweile aus Nutzeranforderungen. Der Rahmenplan einschließlich seiner Programmvorschläge weist den einzelnen Bauteilen und Bereichen mögliche Nutzungen zu. Probeweise Alternativplanungen im Sinne von Angebotsplanungen liegen bereit. Ohne bemerkenswerte Eingriffe in die Außengestalt hat sich ein Bistro in der ehemaligen Speiseanstalt eingenistet, ein Squash-Center in einer ehemaligen Maschinenhalle. Fassadenergänzungen bzw. Sicherungsarbeiten, die z.Zt. ausgeführt werden, werfen auch keine wesentlichen Probleme auf. Im Gehäuse der ehemaligen Wollwäscherei wird z.Zt. ein Technologiezentrum eingerichtet. Der Baukörper war teilweise in umgebende Bebauung integriert. Er wurde freigelegt und braucht zwei neue Fassaden. Nicht im Nutzungsprogramm, vielmehr in der Ausführung des baulichen Details der Außenhaut scheiden sich die Geister. Kosten-nutzungsrechnung steht gegen Nachbau einer interessanten Backsteinarchitektur, Reichsformat mit Zahnschnitten, Gesimsen und Bogenfenstern. Unter Kontrolle, aber auch mit Hilfe der Denkmalpflege entsteht ein Gebäude, das 1870 hätte gebaut sein können. Orthodox wird rekonstruiert. Der neue Inhalt ist nicht „maßgebend“. Das Ganze wird sehr schön aussehen. Bezahlbar ist es nur mit Hilfe von Denkmalpflegemitteln; auch das Nachempfundene, wärmegeämmte vormalige Gußeisenfenster. Die Grenzen des sinnvollen Umbaus werden sichtbar, wenn Tragwerk, Mauerwerksqualität und Dachkonstruktion Probleme aufwerfen.

## **2. Fazit**

Die Rekonstruktion einer neo-romanischen Fabrikfassade, ein Eklektizismus an sich, ist eine interessante Herausforderung. Sie verlangt stilistische Kenntnisse und stellt hohe Anforderungen an die Kunst des Ausführungsdetails.

Denkmalpflege sollte jedoch nicht nur das äußere Erscheinungsbild erhalten oder wiederherstellen. Sie sollte zeitgemäße Interpretationen des Wesens eines Gebäudes zulassen. Dabei könnte sich Industriebauarchäologie und Spurensuche durchaus auf Fundstücke beschränken. Erinnerungen benötigen nicht der Neuinszenierung einer gewesenen Realität. Die geforderte Genauigkeit der Rekonstruktion hat ihren Grund und wir müssen sie akzeptieren; in allzu vielen Fällen sind wir den Beweis zeitgemäßer Kongenialität schuldig geblieben. Dies ganz besonders im Gewerbebau. Mimikri als das kleinere Übel? Hier haben wir Terrain verloren!

## **C Wohnungsbau in der Fabrik**

Die Umsetzung vorhandener Architekturelemente in Wohnungs-Entwürfe erweist sich als ebenso reizvoll wie machbar. Es geht hier nicht um Nachbau, sondern um Neuentwicklung. Für den Weiterbau der Arbeitersiedlung im Norden, der sogenannten Heimsiedlung, geben die alten Doppel- und Reihenhäuschen mit Kniestock und Ornament, vor allem aber durch ihren Maßstab Vorgaben, die sich hervorragend auf die Maximen des kosten- und flächensparenden Einfamilienhausbaus übertragen lassen,

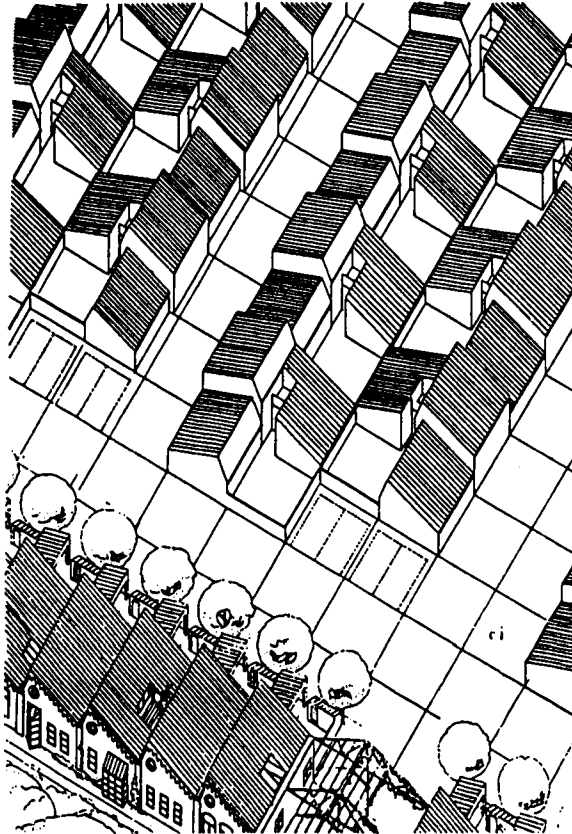


Abb. 6:  
*Überarbeitetes Bauungskonzept Sheddalle (1984)*

ohne Nostalgie und Romantik. Die Diskussion um Standardsenkung und Eigenleistung am Bau hat offensichtlich zu den Quellen zurückgeführt.

Das Kernstück des gesamten Projektes ist die bereits erwähnte Sheddach-Halle mit massiver, plastischer Backsteinumwehrung, einem Konstruktionsraster von  $7,20 \times 7,20$  m, Holzkonstruktion auf Eisenstützen. Rand, Raster und Dachform bilden die verbindlichen Elemente der Neuplanung: Eine Wohnkasbah, deren Gartenhof und Reihenhäuser, Wege, Grün und Erschließungsflächen auf dem gegebenen konstruktiven Modul entwickelt werden und deren Dachlandschaft an das unendliche Sheddach erinnern wird. Es gibt Probleme mit alten Teilunterkellerungen, Leitungen, der GFZ und der Feuerwehr. Die Interpretation des Bauwerks findet den Konsensus des Denkmalpflegers, offenbar deshalb, weil eine neue Nutzungszuweisung erfolgt. Die Menge wird abschnittsweises Bauen erforderlich machen. Eine Startergruppe auf einer weiten

Wüstung, diese Vorstellung ergibt berechtigte Sorgen um das Erstimage und damit um die Marktfähigkeit der Maßnahme. Hier kann nur der Preis des einzelnen Hauses kompensierend wirken. Förderungen sind zugesagt. Eine einfache Bautechnologie und mäßiger Bodenpreis werden ein übriges tun.

### **3. Fazit**

Die Rückkoppelung dieser Bauweise in den B-Plan bereitete formale Probleme, selbst wenn das vorhandene Konstruktionsraster Maßgenauigkeit sicherstellte. Die endgültige Definition der Denkmalpflege, ob nur der zu erhaltene Außenrand oder auch die neue Füllung Denkmal sind, die – „langsam in einen Denkmalstatus hineinwachsen“, steht noch aus. Sie interessiert nicht so sehr als wissenschaftliche Ausdeutung. Sie entscheidet prosaisch über den Grad der Förderung, die materielle Seite der Baukunst.

Der Verfall verläuft evolutionär. Eine revolutionäre Phase des Umbaus wird es nicht geben. Es wird einer langfristigen Steuerung und Zuwendung bedürfen, die Evolution einer neuen Entwicklungsphase weiter zu begleiten.

### **Schlußbetrachtung**

Es wird deutlich, Umnutzung und Umbau in historischer Substanz zunächst das Begreifen der Eigentart eines Projekts erfordern, daß Entwerfen ein wichtiger aber nur kleiner Teil der Aufgabe ist und daß langfristige Betreuungs- und Managementfunktionen erforderlich sind, die neo-romanische Giebelrosette nicht zu einem nostalgischen Accessoire verkommen zu lassen. Architekturformen der Vergangenheit als manifeste Erinnerung zu bewahren, sie in den Kontext der Gegenwart zu überführen und somit neu zu interpretieren, heißt zugleich Standorte vor dem Brachfallen zu retten, mehr noch, unsere Gesellschaft vor der Vermehrung geistiger Brachen zu warnen.